



REAL

Vejlevej 31B, Birgittelyst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.481	Grund m2	1.604
Byggeår/ombygget	1907/1975	Energimærke	D

Sagsnr. **492260036**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vejlevej 31B, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260036
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 11.02.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar bolig med stort værksted – Ideel til både liv og hobby!

Velkommen til en charmerende og indflytningsklar bolig, der ligger i den smukkeste natur tæt på både Hald Sø og Vedsø. Beliggenheden på kanten af Birgittelyst giver dig en fredelig og rolig tilværelse, kun 10 minutters kørsel fra Viborg Centrum. Her får du det bedste af begge verdener: den naturskønne idyl og samtidig nem adgang til byen. Ejendommen er en del af det populære Hald Ege skoledistrikt og er perfekt for børnefamilien, den selvstændige eller dig, der har behov for god plads til hobby og livsprojekter.

Boligen er løbende blevet opdateret og fremstår som en moderne og funktionel ramme om din hverdag. Fra den praktiske bryggers eller den flotte entré kommer du ind i et lyst og åbent køkken-alrum med plads til både madlavning og hyggelige måltider. Herfra er der åben forbindelse til en stor vinkelstue, hvor du kan nyde udsigten til det flotte loft med fritlagte spær, en stemningsfuld brændeovn og masser af lys. Stuen har desuden en del, der i øjeblikket fungerer som et kontor, men kan nemt tilpasses efter dine behov. I stueplan finder du også et værelse og et pænt badeværelse. På førstesalen finder du to store værelser, endnu et badeværelse og en hyggelig stue med et thekøkken. Denne etage er ideel som et selvstændigt område til teenageren eller som en separat boligdel, der kan lejes ud som eksempelvis Bed & Breakfast, AirBnB eller til en fast lejer. Den fleksible indretning giver desuden mulighed for at etablere en flerfamiliebolig, hvor hver generation kan få sin egen afdeling og private livsområde.

Grunden er stor og velholdt, og du vil hurtigt finde din favoritplads på de etablerede terrasser, som vender mod både øst og vest – perfekt til sol, afslapning og udendørs hyggestunder. Ejendommens carport giver god plads til op til tre store køretøjer, så du har plads til både familiebil, trailer og måske endda en varevogn. Derudover får du et imponerende og meget funktionelt værksted, der giver dig masser af plads til bilreparationer, hobbyprojekter eller småerhverv. Uanset om du er passioneret gør-det-selv-entusiast, mekaniker eller bare har brug for god arbejdsplads, er dette stedet for dig.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Vejlevej 31B, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260036
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 11.02.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Gang



Soveværelse

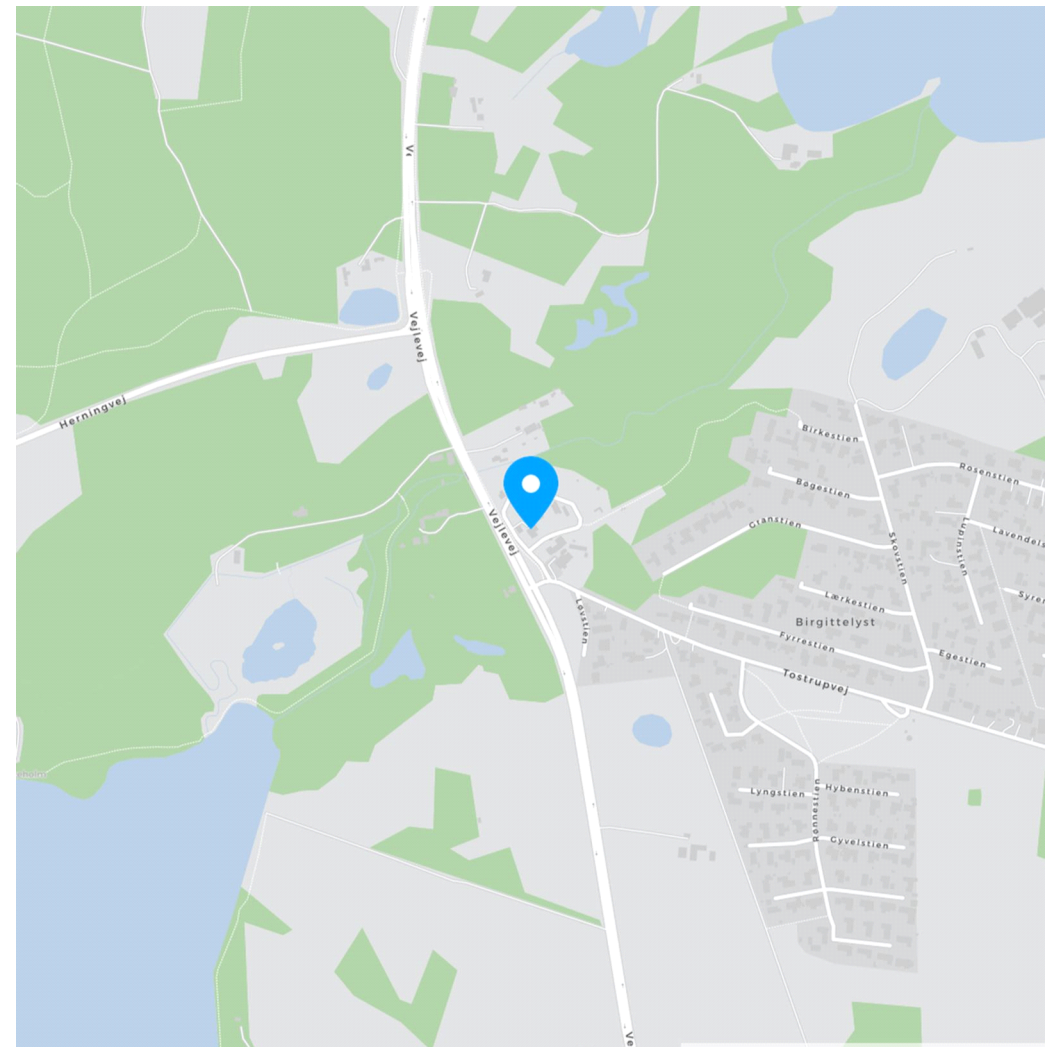
Adresse: Vejlevej 31B, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260036
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 11.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vejlevej 31B, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260036
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7 a Tostrup By, Almind
BFE-nr.:	4019662
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1907/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.873.000 kr.
Grundværdi:	538.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.498.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.604 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	50 m ²
Udhus:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

27.07.1860 - Dok om en rørholm, (465-26-363)
09.09.1887 - Dok om skellet
30.06.1967 - Dok om vej mv, Vedr 1A
14.11.1972 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1C, 1ag, 1ap,1aq

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejlevej 31B, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260036
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5



Adresse: Vejlevej 31B, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260036
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.642	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Husforsikring	kr.	5.396	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.192	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Skorstensfejning	kr.	1.023	I alt	kr.	1.916.250
Genbrugsgebyr	kr.	1.350			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	174			

Ejerudgift i alt 1 år

17.776

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.200 md./ 122.396 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.220 md./ 98.645 år v/25,80%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Vejlevej 31B, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260036
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 11.02.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen: Ingen
---	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:
Kogeplade - Gorenje
komfur - Gram
Indbygningsovn - Samsung
Køleskab - Electrolux
Køle/frys - Gorenje
Opvaskemaskine - Siemens

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Kloakseparering:
Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Energimærkning:
Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:



Adresse: Vejlevej 31B, Birgittelyst, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260036
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 11.02.2026

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate